

S A T Z U N G

der Gemeinde Feldberg über die 4. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Mittel-Hinter-Falkau“

Der Gemeinderat der Gemeinde Feldberg hat am 01.10.2002 die 4. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet "Mittel-Hinter-Falkau" unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58);
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745);

§ 1

Gegenstand der 4. Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan „Mittel-Hinter-Falkau“ vom 24.06.1976. Der zeichnerische Teil wird durch ein Deckblatt im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 180 geändert. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden für den Deckblattbereich der 4. Bebauungsplanänderung ergänzt.

§ 2

Inhalt der 4. Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 01.10.2002 wird der Bebauungsplan

- zeichnerisch durch ein Deckblatt vom 01.10.2002 geändert
- textlich für den Deckblattbereich durch die zusätzlichen Bebauungsvorschriften vom 01.10.2002 ergänzt.

§ 3 der Bebauungsvorschriften vom 22.10.1975 (Beschränkung der Wohnungsanzahl in Wohngebäuden) findet für den Deckblattbereich keine Anwendung.

§ 3

Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung besteht aus:

- | | | |
|-----|---------------------------------|----------------|
| (1) | Textteil Bauvorschriften | vom 01.10.2002 |
| (2) | zeichnerischer Teil (Deckblatt) | vom 01.10.2002 |
| | Beigefügt ist die Begründung | vom 01.10.2002 |

§ 4

Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Der geänderte Bebauungsplan "Mittel-Hinter-Falkau" besteht nunmehr aus:

1. dem Bebauungsplan vom 22.10.1975 (Bekanntmachung am 24.06.1976)
2. der 1. Bebauungsplanänderung vom 30.10.1990, (Bekanntmachung am)
3. der 2. Bebauungsplanänderung vom 16.09.1997, (Bekanntmachung am 15.07.1998)
4. der 3. Bebauungsplanänderung vom 14.09.1999, (Bekanntmachung am 20.01.1999)
5. der 4. Bebauungsplanänderung vom 01.10.2002, (Datum der Sitzung)

§ 5

Inkrafttreten

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Feldberg, den 2.10.2002



Der Bürgermeister

Ausgefertigt

Feldberg, den 5.12.2002
Bürgermeisteramt



Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 50

Am 11.12.2002
Bürgermeisteramt



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762);
- Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBl. S. 745);

Alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ mit Ausnahme des § 3 gelten unverändert. Die folgenden Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 4. Bebauungsplanänderung. Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Nutzungen nach § 6 (2) Nrn. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

1.1.2 Im Mischgebiet (MI) sind Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 (1) Nr. 20 BauGB)

Wegflächen, Stellplätze, Zufahrten und ähnliche Anlagen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem geringen Gefälle zu den angrenzenden Grundstücken zu versehen, sofern eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächengewässern nicht zu erwarten ist. Eine Pflasterung ohne Rasenfugen ist möglich, wenn nachweislich derselbe Versickerungsgrad wie bei einer Pflasterung mit Rasenfugen erreicht wird.

1.3 Pflanzgebote, (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzgeboten sind hochstämmige Laubgehölze (z.B. Linde, Kastanie, Apfel, Birne, Zwetschge oder Kirsche) zu pflanzen. Es sind nur einheimische, standorttypische Arten zulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgelegten Standorten sind zulässig.

1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Das Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich II gem. DIN 4109. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden muss das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ für Außenbauteile mind. 30 dB(A) betragen, für Büroräume muss das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ für Außenbauteile mind. 30 dB(A) betragen. Außer durch Schallschutzmaßnahmen bautechnischer Art (z.B. Lärmschutzfenster) können die Werte auch durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

2 HINWEISE

2.1 Technische Erschließung

Über das Grundstück Flst.-Nr. 180 verlaufen Wasserversorgungs- und Kanalisationsleitungen der Gemeinde Feldberg. Die Leitungstrassen sind nach den digitalen Unterlagen des Ingenieurbüros Riede in der Planzeichnung eingetragen und mit Leitungsrechten gesichert. Auf den Leitungstrassen dürfen weder bauliche Anlagen errichtet noch tiefwurzelnde Bäume oder Sträucher angepflanzt werden.

Feldberg, den 2.10.2002



Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabenring 12 · D-79098 Feldberg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körber
Barton
Fahle

Der Planverfasser

Ausgefertigt

Bekanntmachung
durch Amtsblatt Nr. 50

Feldberg, den 5.12.2002
Bürgermeisteramt



11.12.2002



1 ANLASS ZUR PLANÄNDERUNG

Der bestehende Bebauungsplan, genehmigt 1976 weist nach heutigen Maßstäben eine sehr lockere Bebauung mit großen Freiflächen zwischen den Gebäuden auf. Begünstigt durch die heutigen Rahmenbedingungen mit knapper und teurer werdendem Bauland, werden immer öfter Wünsche der Grundstückseigentümer nach zusätzlichen Baumöglichkeiten an die Gemeinde herangetragen.

Konkreter Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ war die Einreichung einer Bauvoranfrage für das Grundstück Flst.-Nr. 180. Das Grundstück liegt in Höhe des Sägebühlweges, eingerahmt von der Theodor-Kreuz-Straße und der Ortsstraße (K 4991) in Hinterfalkau. Das Grundstück wird seit vielen Jahren gewerblich genutzt. Die notwendige Betriebserweiterung des vorhandenen Dachdeckerbetriebes sollte mittels der Bauvoranfrage geklärt werden. Beabsichtigt ist der Neubau einer Lagerhalle sowie die Aufstockung bzw. Erweiterung der Werkstatt am bestehenden Anwesen. Da es sich um die Erweiterung des bereits bestehenden Betriebes handelt, ist das Vorhaben an diesen Standort gebunden. Der Bebauungsplan setzt für das betreffende Grundstück „Allgemeines Wohngebiet“ als Art der baulichen Nutzung fest.

Nach einer Überprüfung durch die Baurechtsbehörde beim Landratsamt, kann das Vorhaben jedoch baurechtlich nicht genehmigt werden, da es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht. Es seien auch keine Gründe ersichtlich, die eine Befreiung rechtfertigen könnten. Die Aussage der Genehmigungsbehörde stützt sich hierbei auf die Beurteilung des Gewerbeaufsichtsamtes, wonach der Betrieb nicht mehr als „nicht störender Handwerksbetrieb“ im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO eingestuft werden kann. Die vorgesehene Ausstattung des Betriebs in Verbindung mit der Fertigungs- und Nutzungsweise lasse eine derartige Betriebstypisierung nicht mehr zu. Die Zulässigkeit des Vorhabens sei daher aus bauplanungsrechtlicher Sicht in dem betreffenden „Allgemeinen Wohngebiet nicht“ gegeben.

Die Gemeinde Feldberg steht einer örtlich angemessenen Nachverdichtung grundsätzlich positiv gegenüber, da eine Nachverdichtung im Bestand ökologisch sinnvoll erscheint und dazu beiträgt den Verbrauch von Flächen in der freien Landschaft zu verringern. Da sich, wie die aktuelle Diskussion über den in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan zeigt, innerhalb der Gemarkung kaum gewerbliche Bauflächen finden lassen, sollen für kleinere und mittlerer Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe Mischbauflächen vorgesehen werden. Gerade aufgrund der eher touristisch geprägten Wirtschaft in der Gemeinde Feldberg sollten alle Anstrengungen unternommen werden, einheimische Gewerbe- und Handwerksbetriebe anderer Wirtschaftszweige zu erhalten und zu stärken. Aus den vorgenannten Gründen unterstützt die Gemeinde Feldberg das oben genannten Vorhaben. Der Bebauungsplan soll dahingehend geändert werden, dass das Vorhaben planungsrechtlich zugelassen werden kann.

Ergänzung der bestehenden Bauungsvorschriften

Die bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ einschließlich der Gestaltungsvorschriften vom 24.06.1976 (Datum der Rechtskraft) werden für den Bereich des Änderungsgebiets übernommen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden aber für den Bereich der 4. Änderung um zusätzliche Bauungsvorschriften, hauptsächlich zur Art der baulichen Nutzung und zu grünordneri-

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 5

schen Erfordernissen, sowie zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt. Die zusätzlichen Bebauungsvorschriften werden nachfolgend begründet.

2 PLANUNGSINHALTE

2.1 **Art der baulichen Nutzung**

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist der Bereich des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ und als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht störende Handwerksbetriebe bzw. ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Das Grundstück wird seit vielen Jahren gewerblich genutzt. Nach der Beurteilung durch das Gewerbeaufsichtsamt erfüllt der geplante Betrieb nicht mehr die Anforderungen des § 4 Abs. 2 BauNVO. Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Betriebs zu erreichen soll für das Plangebiet „Mischgebiet“ als Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Gleichzeitig soll zur Gewährleistung einer zweckentsprechenden Bebauung ein Teil der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche in Mischgebiet umgewandelt werden.

In der Planungskonzeption der Gemeinde befinden sich östlich an das Plangebiet anschließend eine geplante Gewerbegebietserweiterung (FNP-Steckbrief F 8, Fesersteg I) und ein Mischgebiet (FNP-Steckbrief F 19, Fesersteg II) sowie das bestehende Gewerbegebiet Falkau. Das vorliegende Mischgebiet passt daher als „Puffer“ zwischen den bestehenden Wohngebieten in der Theodor-Kreuz-Straße und dem Gewerbegebiet Falkau durchaus auch in die beabsichtigte ortsbauliche Entwicklungskonzeption der Gemeinde Feldberg.

Im Mischgebiet sind Nutzungen nach § 6 (2) Nrn. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, um eine für diesen relativ zentrumsnahen Bereich nicht typische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Plangebiet aufgrund der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) nicht gewollt. Darüber hinaus wäre zu befürchten, dass solche Nutzungen die Wohnruhe des benachbarten Wohngebietes beeinträchtigen könnten.

2.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Der hier vorliegenden ca. 3.170 m² große Planbereich teilte sich im ursprünglichen Bebauungsplan in ca. 2.120 m² WA-Fläche und ca. 1.050 m² landwirtschaftliche Fläche auf. Durch die Bebauungsplanänderung sollen ca. 2.190 m² MI-Fläche und 980 m² landwirtschaftliche Fläche festgesetzt werden, so dass sich im Verhältnis von Bauland zu landwirtschaftlicher Fläche nur ein, in seinen Auswirkungen zu vernachlässigender Unterschied von 70 m² ergibt.

Um eine einem Mischgebiet und insbesondere einem Handwerksbetrieb zweckdienliche Bebauung zu ermöglichen soll durch die Änderung das Baufenster deutlich vergrößert werden. Die Vergrößerung bezieht sich insbesondere auf den westlichen Grundstücksbereich, um die gewünschte freistehende Lagerhalle zu ermöglichen. Das Baufenster wird gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan von 637 m² auf 1.120 m² vergrößert. Die bessere Nutzung des Grundstücks erscheint gerade aufgrund der veränderten Art der baulichen Nutzung und aufgrund eines sparsamen Umgang mit Grund und Boden geboten.

BEGRÜNDUNG

Seite 3 von 5

Folgerichtig werden auch die ursprünglichen geringen Nutzungsziffern (GRZ 0,4; GFZ 0,6) und Zahl der zulässigen Geschosse (I+IS) angepaßt. Um eine zeitgemäße Ausnutzung des Grundstücks zu erreichen werden für den Deckblattbereich daher die Nutzungsziffern auf geringfügig auf Werte von GRZ 0,5 und GFZ 0,8 angehoben. Die festgelegte Geschossigkeit von II Vollgeschossen entspricht dem bereits vorhandenen Bestand.

2.3 Leitungstrassen

Die im ursprünglichen Bebauungsplan dargestellten Leitungstrassen wurden anhand der Daten des für die Gemeinde tätigen Tiefbaubüros überprüft und entsprechend den tatsächlichen verlegten Leitungen korrigiert. Zur Sicherung der Leitungen wurden im Deckblattbereich 3,0 m breite Leitungsrechte festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Änderungsbereichs verläuft eine Wasserversorgungsleitung (W9 im südlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Abwasserleitung (A).

2.4 Wohnungsanzahl

Die in den ursprünglichen Bebauungsvorschriften in § 3 festgesetzte Einschränkung der Wohnungsanzahl auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude soll für den Deckblattbereich keine Anwendung finden. Diese Festsetzung sollte vor allem im allgemeinen Wohngebiet dazu beitragen, dass in den Baufenstern keine Häuser mit vielen kleinen 1- und 2-Zimmerwohnungen entstehen, was wiederum zur Förderung der unerwünschten Zweitwohnungssitze beigetragen hätte. Im Mischgebiet des Deckblattbereichs wird diese Gefahr nicht gesehen. Darüber hinaus wurde im vorliegenden Fall im Gegensatz zu den allgemeinen Wohngebieten ein großes Baufenster festgesetzt, für das die Einschränkung nicht angemessen erscheint.

3 VERFAHREN

- | | |
|---------------------------|--|
| 29.01.2002 | <i>Gemeinderat:</i> Aufstellungsbeschluß für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“. |
| 26.06.2002- 09.07.2002 | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange. |
| 23.07.2002 | <i>Gemeinderat:</i> Behandlung der zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange. Billigung des geänderten Entwurfs und Beschluß zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| 08.08.2002- 09.09.2002 | Durchführung der Offenlage. |
| 01.10.2002 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt die 4. Bebauungsplanänderung als Satzung. |

4 ÖKOLOGIE UND GRÜNORDNUNG

4.1 Allgemeines

Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar. Sind durch die

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 5

Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) im Bebauungsplan zu vermeiden, auszugleichen oder zu mindern sind.

Da es sich im Gesamtzusammenhang mit dem Bebauungsplan um eine nur geringfügige Erweiterung handelt, und eine Nachverdichtung im Bestand, die den Landschaftsverbrauch am Ortsrand einschränkt durchaus auch als Beitrag zum Schutz von Natur und Landschaft beiträgt, ist hier nur von einem geringen Eingriff auszugehen. Dieser soll im Änderungsbereich durch folgende Maßnahmen ausgeglichen oder gemindert werden.

Situation vor Ort

Das Grundstück ist bereits bebaut. durch die Änderung soll lediglich ein Anbau sowie eine Lagerhalle planungsrechtlich ermöglicht werden. Insofern entstehen durch die 4. Änderung des Bebauungsplans nur geringfügige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes. Zur Minderung dieser Beeinträchtigungen werden Festsetzungen in den folgenden Bereichen getroffen.

Vorschriften zur Begrünung des Gebiets mit hochstämmigen Laubgehölzen

Ein Ausgleich für die Vergrößerung des Baufensters soll durch die Festsetzung zur über die Pflanzung von 8 hochstämmigen Laubbäumen (z.B. Linde, Kastanie, Apfel, Birne, Zwetschge oder Kirsche) geschaffen werden. Dies dient u.a. auch der Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Änderungsgebiets und zur landschaftlichen Einbindung.

Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung bei Wegeflächen, Stellplätzen und Zufahrten

Die privaten Verkehrsflächen (Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege etc.) dürfen nur aus wasserdurchlässigem Material, (z.B. Pflasterbelag mit Fugen, Kies und Schotterrasen) hergestellt werden. Dadurch soll zur Entlastung der Kanalisation und zur Anreicherung des Grundwassers beigetragen werden.

Orts- und Landschaftsbild

Das Pflanzgebot und die immer noch eher geringen Ausnutzungsziffern tragen zu einer aufgelockerten Bauweise und damit auch zur Einbindung der neuen Bebauung in das Landschaftsbild bei. Darüber hinaus sorgen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans „Mittel-Hinter-Falkau“ (Vgl. Ziff. IV der Bebauungsvorschriften vom 22.10.1975) und insbesondere die im Plangebiet festgesetzten Baumpflanzungen für eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild, so daß das Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild erwarten lässt.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft die Kreisstraße K 4991 (Ortsstraße) mit einem DTV₀₀-Wert von 2370 Kfz/24h und einem Schwerlastverkehrsanteil von 5,6 %. Um die Verkehrsmenge auf 2010 hochzurechnen wurde eine Steigerung von 10% an-

BEGRÜNDUNG

genommen, woraus sich ein DTV₁₀-Wert von 2607 Kfz/24h ergibt. Als zulässige Höchstgeschwindigkeit sind an dieser Stelle 60 km/h zugelassen. Aus diesen Werten ergeben sich Beurteilungspegel von 59,3 dB(A) tags und 50,5 dB(A) nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 im Mischgebiet MI von 60 dB(A) tags werden knapp unterschritten. Da jedoch die Orientierungswerte von 50 dB(A) nachts leicht überschritten werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen im Baugebiet erforderlich. Nach der DIN 4109 wird zwischen verschiedenen Lärmpegelbereichen unterschieden.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärm in db(A) | Resultierendes Schalldämmmaß dbA) | |
|------------------|---------------------------------|--|---------------------------------------|
| | | Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wohngebiet) | Büroräume und ähnliches (Mischgebiet) |
| I | bis 55 | 30 | - |
| II | 56 - 60 | 30 | 30 |

Aufgrund der errechneten Lärmwerte ist die Bebauung im Änderungsbereich dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Für die Bereiche müssen die entsprechenden Luftschalldämmwerte, unterschieden nach Aufenthaltsräumen in Wohngebieten und Büroräumen oder ähnlichem berücksichtigt werden. Die Lärmpegelbereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Außer durch Schallschutzmaßnahmen bautechnischer Art (z.B. Lärmschutzfenster) können die Werte auch durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

6 STÄDTEBAULICHEN DATEN

| | Bebauungsplan „Mittel-Hinter-Falkau“ vom 22.10.1975 | 4. Bebauungsplanänderung vom 01.10.2002 |
|---------------------------|---|---|
| Plangebietsgröße | 3.172 m ² | |
| Allgemeines Wohngebiet | 2.122 m ² | - |
| Mischgebiet | - | 2.189 m ² |
| Fläche für Landwirtschaft | 1.050 m ² | 983 m ² |

Ausgefertigt

Feldberg, den **2.10.2002**

Feldberg, den **5.12.2002**
 Bürgermeisteramt
 Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
 Freie Architekten · Freie Stadtplaner
 Körber
 Barton
 Fahle ■
 Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg
 Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
 info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Der Bürgermeister

Der Planverfasser

Bekanntmachung
 durch Amtsblatt Nr. 50

Vom **11.12.2002**

Bürgermeisteramt